

TI_GERICHTE 12.2010.240 vom 14. November 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-11-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.240

FR: TI_GERICHTE 12.2010.240 du 14 novembre 2011

IT: TI_GERICHTE 12.2010.240 del 14 novembre 2011

Regeste

Locazione. Provvedimento cautelare

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 14.11.2011 12.2010.240

Locazione. Provvedimento cautelare

Incarto n. 12.2010.240 Lugano 14 novembre 2011 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini segretaria: Verda Chiocchetti, vicecancelliera sedente per statuire nelle cause – inc. n. LA.2004.16, DI.2004.445, DI.2010.1107 e DI.2010.1514 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 – promosse con istanze 11 febbraio 2004, 23 aprile 2004, 21 luglio 2010 e 6 ottobre 2010 da AO 1 rappr. dall' RA 1 Contro AP 1 rappr. dall' RA 3 e dall' RA 2 chiedenti: - in via cautelare e supercautelare di ordinare alla convenuta di astenersi da ogni turbativa del possesso dell'istante sui locali a lei locati sul fondo. n. _____ RFD di _____ (ora _____), in particolare di astenersi dall'interrompere (con azioni od omissioni) l'erogazione all'istante delle utenze acqua, elettricità, gas, riscaldamento e condizionamento d'aria (istanza 11 febbraio 2004, inc. LA.2004.16); - nel merito la medesima richiesta dell'istanza cautelare summenzionata (istanza 23 aprile 2004, inc. DI.2004.445); - in via cautelare e supercautelare di: 1) ordinare alla convenuta di continuare a garantire l'erogazione all'istante di acqua, elettricità, gas, riscaldamento e condizionamento d'aria, in particolare procedendo a mantenere in vigore i contratti di fornitura con le _____ e procedendo ai necessari pagamenti entro il 22 luglio 2010; 2) in caso di mancato pagamento nel termine citato, autorizzare l'istante a fare installare nell'immobile in questione (ed eseguire ogni intervento necessario), a spese della convenuta, nuovi contatori a prepagamento separati per il gas, acqua ed elettricità necessari ai vani locati dall'istante, per continuare a beneficiare delle erogazioni. A tale scopo, è fatto ordine alla locatrice di tollerare tale installazione e fare accedere ai necessari locali (e dare tutta la necessaria collaborazione) l'istante, gli artigiani da essa incaricati e le _____ (istanza 21 luglio 2010, inc. DI.2010.1107); - nel merito di: 1) ordinare alla convenuta di continuare a garantire l'erogazione all'istante di acqua, elettricità, gas, riscaldamento e condizionamento d'aria, in particolare procedendo a mantenere in vigore i contratti di fornitura con le _____ e procedendo ai necessari pagamenti entro l'8 settembre 2010; 2) in caso di mancato pagamento nel termine citato, autorizzare l'istante a fare installare nell'immobile in questione (ed eseguire ogni intervento necessario), a spese della convenuta, nuovi contatori (anche a prepagamento) separati per il gas, acqua ed elettricità necessari ai vani locati dall'istante, per continuare a beneficiare delle erogazioni; parimenti di autorizzare l'istante a ottenere dalle _____ il trasferimento a suo nome quale nuovo utente degli

esistenti allacciamenti di acqua, gas ed elettricità padronale già intestati alla locatrice, la sentenza di cui alla causa in questione valendo quale accordo del proprietario dell'immobile. A tale scopo, è fatto ordine alla locatrice di tollerare tali installazioni e mutazioni e fare accedere ai necessari locali (e dare tutta la necessaria collaborazione) l'istante, gli artigiani da essa incaricati e le _____ (istanza 6 ottobre 2010, inc. DI.2010.1514); ritenuto che nel frattempo con decreto supercautelare 13 febbraio 2004 il Pretore allora in carica ha uaq,ua accolto l'istanza 11 febbraio 2004; domande alle quali si è opposta la controparte e che la Pretora con sentenza 7 dicembre 2010 ha accolto ai sensi dei considerandi, ordinando alla convenuta, e per essa al suo amministratore unico avv., di garantire all'istante per la durata della locazione l'erogazione di acqua, elettricità, gas, riscaldamento e condizionamento d'aria, in particolare mantenendo in vigore i contratti di fornitura con _____ e provvedendo al pagamento delle relative fatture; appellante la convenuta che con appello 20 dicembre 2010 chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere integralmente le istanze cautelari, in via subordinata di non contemplare l'ordine di pagamento e segnatamente di stralciare l'aggiunta "e provvedendo al pagamento delle relative fatture", con protesta di tasse, spese e ripetibili; mentre la convenuta con osservazioni 14 gennaio 2011 propone di dichiarare il gravame irricevibile, rispettivamente di respingerlo, pure con protesta di tasse, spese e ripetibili; richiamato il decreto 4 aprile 2011 con il quale la Presidente di questa Camera ha respinto la domanda di effetto sospensivo contestuale all'appello; giudizio contro il quale l'appellante è insorta dinnanzi al Tribunale federale con ricorso in materia civile e ricorso sussidiario in materia costituzionale 15 aprile 2001 e che l'Alta Corte, con sentenza 14 giugno 2011, ha dichiarato inammissibile; letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa, ritenuto in fatto:

A. AO 1, quale conduttrice, e AP 1, come locatrice, hanno sottoscritto il 1° settembre 1999 un contratto di locazione (doc. A, inc. DI.2004.445, LA.2004.16 = doc. 2, inc. DI-2010.1107) avente per oggetto un'area concernente l'ala nord, il corpo centrale del pianterreno nonché il piano cantinato dello stabile situato sul fondo n. _____ RFD di _____, adibita in particolare a centro fitness e wellness. Siccome il contratto di locazione si riferiva ai locali allora già occupati dalla conduttrice, la locazione è stata indicata aver inizio il 1° gennaio 1998. Le parti hanno stabilito la scadenza del contratto per il 31 dicembre 2008, salvo richiesta da parte della conduttrice di continuazione del rapporto di locazione per altri sette anni, ovvero fino al 31 dicembre 2015. La pigione, da pagarsi in rate mensili anticipate, è stata fissata in fr. 350 ' 000.- annui per i primi due anni e, poi, indicizzata una volta all'anno per il 1° gennaio sulla base dell'indice nazionale dei prezzi al consumo 1° gennaio 1998. In merito alle spese accessorie il contratto di locazione prevede: "spese accessorie: CHF 5 ' 000.- (cinquemila) mensili quale acconto a partire dal 01.01.1998 da pagarsi contemporaneamente al canone d'affitto. Il relativo conguaglio sarà da versare entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione del conteggio definitivo". B.

Preventivamente adito il competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione, che ha dichiarato la vertenza non conciliata (doc. L, inc. LA.2004.16), con istanza 11 febbraio 2004 (inc. LA.2004.16) la conduttrice ha convenuto la locatrice dinnanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, chiedendo di ordinare alla controparte di astenersi da ogni turbativa del possesso dell'istante sui locali a lei locati sul fondo. n. _____ RFD di _____, in particolare di astenersi dall'interrompere (con azioni od omissioni) l'erogazione all'istante delle utenze acqua, elettricità, gas, riscaldamento e condizionamento d'aria. Con decreto supercautelare 13 febbraio 2004 il Pretore allora ha uaq,ua accolto l'istanza. All'udienza di contraddittorio 2 marzo 2004 la convenuta si è opposta alla richiesta

dell'istante, adducendo, in sintesi, di essere legittimata all'interruzione delle prestazioni suesposte dato che la conduttrice era, a suo dire, in mora con il pagamento dei conguagli delle spese accessorie. Cambiato il Pretore in carica, il 17 giugno 2004 si è tenuta un'udienza di contraddittorio, che è valsa anche quale discussione finale, in occasione della quale le parti si sono confermate nelle loro antitetiche posizioni. Il 27 ottobre 2010 si è tenuto un unico dibattimento finale tra le medesime parti nella causa in questione e nelle cause DI.2005.72, DI.2005.1309, DI.2005.1534, DI.2005.1556, DI.2006.75, DI.2006.76, DI.2006.1455, DI.2006.1520, DI.2006.1601, DI.2007.1260, DI.2008.1449 e DI.2004.455, in occasione del quale le parti hanno ribadito i loro punti di vista. C. Nel frattempo, dopo aver adito il competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione, che ha dichiarato la vertenza non conciliata (doc. Z), con istanza 23 aprile 2004 (inc. DI.2004.445) la conduttrice ha convenuto la locatrice chiedendo nel merito quanto domandato con l'istanza cautelare summenzionata. All'udienza di discussione 17 giugno 2004 la convenuta si è opposta alla domanda, postulando inoltre l'annullamento del decreto supercautelare 13 febbraio 2004 (inc. LA.2004.16, sopra, lett. B). Al dibattimento finale 27 ottobre 2010 (sopra, lett. B) le parti hanno confermato le rispettive richieste. D. Il 21 luglio 2010 (inc. DI.2010.1107) la conduttrice ha nuovamente convenuto la locatrice dinnanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, chiedendo in via cautelare e supercautelare di: 1) ordinare alla convenuta di continuare a garantire l'erogazione all'istante di acqua, elettricità, gas, riscaldamento e condizionamento d'aria, in particolare procedendo a mantenere in vigore i contratti di fornitura con le _____ e procedendo ai necessari pagamenti entro il 22 luglio 2010; 2) in caso di mancato pagamento nel termine citato, autorizzare l'istante a fare installare nell'immobile in questione (ed eseguire ogni intervento necessario), a spese della convenuta, nuovi contatori a prepagamento separati per il gas, acqua ed elettricità necessari ai vani locati dall'istante, per continuare a beneficiare delle erogazioni. L'istante ha altresì chiesto che a tale scopo fosse fatto ordine alla locatrice di tollerare tale installazione e fare accedere ai necessari locali (e dare tutta la necessaria collaborazione) l'istante, gli artigiani da essa incaricati e le _____. Lo stesso giorno ha inoltrato l'istanza al competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione (doc. L). Al contraddittorio 30 agosto 2010 / 6 settembre 2010 l'istante ha chiesto di ordinare alla convenuta di continuare a garantirle l'erogazione di acqua, elettricità, gas, riscaldamento e condizionamento d'aria, in particolare procedendo a mantenere in vigore i contratti di fornitura con le _____ e procedendo ai necessari pagamenti entro l'8 settembre 2010; 2) in caso di mancato pagamento nel termine citato, di autorizzare l'istante a fare installare nell'immobile in questione (ed eseguire ogni intervento necessario), a spese della convenuta, nuovi contatori (anche a prepagamento) separati per il gas, acqua ed elettricità necessari ai vani locati dall'istante, per continuare a beneficiare delle erogazioni; parimenti di autorizzare l'istante a ottenere dalle _____ il trasferimento a suo nome quale nuovo utente degli esistenti allacciamenti di acqua, gas ed elettricità padronale già intestati alla locatrice, il decreto cautelare di cui alla causa in questione valendo quale accordo del proprietario dell'immobile. L'istante ha altresì chiesto che a tale scopo fosse fatto ordine alla locatrice di tollerare tali installazioni e mutazioni e fare accedere ai necessari locali (e dare tutta la necessaria collaborazione) l'istante, gli artigiani da essa incaricati e le _____. La convenuta si è opposta alle domande di controparte. Il 6 settembre 2010 la Pretora ha ammesso come prove "i richiami degli incarti pendenti tra le parti". Il 27 ottobre 2010 si è tenuto il dibattimento finale in occasione del quale le parti si sono confermate nei loro punti di vista. E. Nel frattempo, preventivamente adito il competente Ufficio di conciliazione in

materia di locazione, che ha dichiarato la vertenza non conciliata (doc. Z3), con istanza 6 ottobre 2010 (inc. DI.2010.1514) la conduttrice ha convenuto la locatrice chiedendo nel merito quanto domandato con l'istanza cautelare all'udienza di discussione 6 settembre 2010 nell'inc. DI.2010.1107 (sopra, lett. D). All'udienza di discussione 27 ottobre 2010, che è valsa anche quale dibattimento finale, le parti hanno confermato le rispettive richieste. La Pretura ha ammesso come prove "il richiamo di tutti gli incarti pendenti fra le parti". F. Statuendo con unico giudizio 7 dicembre 2010 per le cause LA.2004.16, DI.2004.445, DI.2010.1107 e DI.2010.1514 la Pretora ha accolto le istanze summenzionate ai sensi dei considerandi, ordinando alla convenuta, e per essa al suo amministratore unico avv.

_____, di garantire all'istante per la durata della locazione l'erogazione di acqua, elettricità, gas, riscaldamento e condizionamento d'aria, in particolare mantenendo in vigore i contratti di fornitura con _____ e provvedendo al pagamento delle relative fatture. G. Con appello 20 dicembre 2010 la convenuta è insorta contro il giudizio testé menzionato, chiedendone la riforma nel senso di respingere integralmente le istanze cautelari, in via subordinata di non contemplare nel provvedimento cautelare l'ordine di pagamento e segnatamente di stralciare l'aggiunta "e provvedendo al pagamento delle relative fatture". Con osservazioni 14 gennaio 2011 l'istante postula di dichiarare il gravame irricevibile, rispettivamente la reiezione del medesimo. Il 4 aprile 2011 la Presidente di questa Camera ha respinto la domanda di effetto sospensivo contestuale all'appello. Contro tale decreto l'appellante è insorta dinnanzi al Tribunale federale con ricorso in materia civile e ricorso sussidiario in materia costituzionale 15 aprile 2011. Con sentenza 14 giugno 2011 l'Alta Corte ha dichiarato inammissibile il ricorso, considerato in diritto:

1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC). L'art. 405 cpv. 1 CPC prevede che alle impugnazioni si applica il diritto in vigore al momento della comunicazione della decisione, intesa come data di intimazione (DTF 137 III 127). La sentenza pretorile è stata intimata il 7 dicembre 2010, sicché alla procedura di appello è applicabile il CPC-TI. 2. Come detto (sopra, consid. G), nelle proprie richieste di giudizio l'appellante chiede la riforma del giudizio pretorile nel senso di respingere integralmente le istanze cautelari o, in via subordinata, di stralciare dal provvedimento cautelare la frase "provvedendo al pagamento delle relative fatture". La locatrice, poi, menziona espressamente l'art. 376 CPC-TI (memoriale, pag. 1), inerente ai procedimenti cautelari. Nel proprio gravame, inoltre, censura l'applicazione dei criteri propri all'adozione di un provvedimento cautelare. Ciò significa che quanto deciso dalla Pretora in relazione alle cause di merito DI.2004.445 e DI.2010.1514 non è impugnato e, pertanto, è cresciuto in giudicato. 3. L'art. 413 cpv. 2 CPC-TI prevede che i provvedimenti cautelari adottati nella procedura in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali non sono impugnabili. Nella fattispecie la procedura inerente agli incarti di cui alla sentenza querelata è quella testé menzionata. Va detto, al riguardo, che la tesi sostenuta dalla locatrice in occasione dell'udienza di discussione 2 marzo 2004 (inc. LA.2004.16) – peraltro non più ribadita in appello – secondo la quale l'istanza cautelare sarebbe un'azione di manutenzione ex art. 928 CC nulla muta alla natura della procedura. Invero, come già spiegato da questa Camera in un caso in cui era dibattuta l'esistenza o meno di un contratto di locazione, il Tribunale federale, pur lasciando la questione indecisa, ha ribadito che la nozione di "controversia in materia di locazione" va intesa in senso ampio (sentenza del Tribunale federale 4C.405/2006 del 1° giugno 2007, consid. 3.3; cfr. anche DTF 133 III 645). A maggior ragione, quindi, nel presente caso trattasi di una tale controversia, dato che le parti suffragano le loro rispettive tesi proprio invocando obblighi e diritti derivanti da un

rapporto di locazione. In particolare, la locatrice asserisce che la conduttrice non avrebbe versato i conguagli per le spese accessorie e afferma che le domande cautelari si inseriscono in tale ambito (appello, pag. 13 in mezzo). 4. Si aggiunga che l'esito non sarebbe diverso neppure chinandosi sulle censure dell'appellante circa l'impossibilità, a suo dire, di obbligarla a una prestazione in denaro (pagamento delle fatture _____), rispettivamente al "raddoppio" del "precedente ordine rilasciato dalla stessa Pretura". Su quest'ultima argomentazione, basti pensare che il Pretore allora in carica aveva emesso il 13 febbraio 2004 un decreto supercautelare, mentre con la sentenza 7 dicembre 2010 la Pretora ha deciso sulle cautelari e nel merito. Per quanto, poi, concerne la prima censura testé menzionata, va detto che la prima giudice ha ordinato alla locatrice di "garantire" alla conduttrice "per la durata della locazione l'erogazione di acqua, elettricità, gas, riscaldamento e condizionamento d'aria". Tale procedere è del tutto legittimo, dato che secondo il Tribunale federale se sono riunite le condizioni alla base dell'adozione di una misura cautelare vi è la possibilità, per il giudice, di ordinare misure che hanno per oggetto una prestazione e obbligano le parti ad agire in un determinato modo (DTF 133 III 360 consid. 9.2.1). Si precisa al riguardo che nella fattispecie, come detto (sopra, consid. 3), non è possibile vagliare la sussistenza delle condizioni testé menzionate, dato che l'appello è irricevibile. Con la frase successiva, introdotta con "in particolare", la Pretora ha unicamente espresso una concretizzazione dell'obbligo di fare, ovvero l'obbligo, per la locatrice, di mantenere in vigore i contratti di fornitura con _____ e provvedere al pagamento delle relative fatture. Quanto ai quesiti espressi dall'appellante volti a sapere se ella deve pagare anche le fatture "sbagliate", oppure se "non dispone di mezzi liquidi", "anche in violazione degli obblighi nei confronti di altri creditori magari privilegiati" e "anche se tale pagamento può comportare una bancarotta semplice" (appello, pag. 15), va detto che la Pretora ha statuito sull'obbligo della locatrice nei confronti della conduttrice di erogare acqua, elettricità, gas, riscaldamento e condizionamento d'aria perché funzionale al mantenimento dell'ente locato in stato idoneo all'uso. Tali questioni esulano, invece, dalla presente controversia. 5. L'appello è inammissibile ai sensi dei considerandi che precedono. La tassa di giustizia e le spese seguono la soccombenza dell'appellante, che rifonderà a controparte un'adeguata indennità per ripetibili. La Pretora non ha stabilito il valore di causa, contrariamente a quanto prevede l'art. 13 CPC-TI. Gli atti dovrebbero quindi essere ritornati alla prima giudice perché fissi il valore della vertenza. Ove appena si pensi che la conduttrice ha affermato che "l'interruzione delle utenze comporterebbe l'inutilizzabilità del Centro wellness dell'istante con rapida perdita di tutta la clientela, ciò che causerebbe la rovina economica dell'istante oltre che l'inevitabile licenziamento dei suoi 48 dipendenti" (istanza 11 febbraio 2004, pag. 3 seg., inc. LA.2004.16; cfr. anche istanza 21 luglio 2010, pag. 4 e istanza 6 settembre 2010, pag. 2, inc. DI.2010.1107) e che in duplice la locatrice ha dichiarato di prendere atto che la conduttrice conferma che "il bene locato sarebbe inutilizzabile qualora si interrompesse l'erogazione delle suddette utenze" (verbale 2 marzo 2004, pag. 2, inc. LA.2004.16), si può ritenere che il valore litigioso superi la soglia di fr. 15 ' 000.- per un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale (art. 74 cpv. 1 lett. a LTF), nonché quello di fr. 30 ' 000.- di cui all'art. 19bis cpv. 2 vLTG (vLTG applicabile alla fattispecie in virtù della norma transitoria art. 33 LTG). Nella commisurazione della tassa di appello si è tenuto conto sia del valore della vertenza, sia del giudizio di irricevibilità. Per i quali motivi, pronuncia: 1. L'appello 20 dicembre 2010 di AP 1 è irricevibile. 2. Gli oneri processuali di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1 ' 20 0.- b) spese fr. 100.- fr. 1 ' 300.- anticipati

dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di versare a AO 1 fr. 1'000.- per ripetibili di appello. 3. Intimazione: -; -. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente

La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 LTF). In presenza di una decisione pregiudiziale o incidentale, il ricorso è ammissibile solo se la stessa può causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defaticante o dispendiosa (art. 93 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.